Die Rechtsverhältnisse am Bauwerk
nach der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Würde eines Doktors der Rechte

der

Hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Vereinigten Friedrichs-Universität
Halle-Wittenberg

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

vorgelegt von

Ulrich Döring
Gerichtsreferendar in Halle a. S.

Referent: Professor Dr. v. Gierke

Auszug

Halle-Saale
1925

Druck der Buch- u. Steindruckerei H. Hoffmann, Naumburg a. S.

Einleitung.

Das Erbbaurecht, eine an sich entwicklungsfähige Rechtseinrichtung, führte unter der Herrschaft des B. G. B. ein nahezu papierenes Dasein. Der Grund hierfür lag nicht zuletzt in seiner damals unzureichenden gesetzlichen Regelung, die zu zahllosen Zweifeln Anlaß bot und somit eine die Ausbreitung des Rechts hemmende Rechtsunsicherheit zur Folge hatte. Besonders groß und der Anwendbarkeit des Erbbaurechts besonders hinderlich war die Unklarheit der Rechtsverhältnisse am Bauwerk. Hier schafft die Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 Wandel.

1. Kapitel.

Das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

§ 1.

Der § 12 Abs. 1 Satz 1 u. 2 V. O. erklärt das Bauwerk im Wege der Fiktion zum wesentlichen Bestandteil des Erbbaurechts, und zwar sowohl dann, wenn es der Erbbauberechtigte auf Grund des Erbbaurechts errichtet, als auch, wenn es bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden war. Durch diese Regelung ist die bis dahin stark umstrittene Haftung des Bauwerks für die Erbbaurechtsbelastungen in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise klargestellt.

Die Sonderrechtsunfähigkeit des Bauwerks als eines wesentlichen Bestandteils des Erbbaurechts führt zu dessen ausschließlichen Haftung für die Erbbaurechtsbelastungen. Auch ohne die zudem nicht ganz genaue Vorschrift des § 12 Abs. 1 Satz 3 V. O. wäre daraus zu folgern gewesen, daß das bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhandene Bauwerk mit der Entstehung des Erbbaurechts aus der Haftung für etwaige Grundstücksbelastungen ausscheidet und in die Haftung für die Erbbaurechtsbelastungen eintritt. Mit Rücksicht auf § 10 V. O. ist jedoch dieser Haftungswechsel nicht von erheblicher praktischer Bedeutung.

§ 2.

Aus der Anwendung der Rechtsregeln über wesentliche Bestandteile folgt weiter, daß das Bauwerk in jedem Falle im Eigentum des Erbbauberechtigten stehen muß. Das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk wird mithin von vornherein Eigentum des Erbbauberechtigten, das bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhandene vom Zeitpunkt der Entstehung des Rechtes an. Diese Rechtslage wird ferner insbesondere bezüglich des letzteren auch durch die Tendenz der Verordnung — rechtliche Gleichstellung des von dem Erbbauberechtigten zu errichtenden Bauwerks mit dem bei der Bestellung bereits vorhandenen — gefordert, die in der amtlichen Begründung in dieser Richtung mehrfach zum Ausdruck gebracht wird. Schließlich ist auch mit Rücksicht auf § 12 Abs. 2 Satz 2 V. O. eine andere Eigentumslage nicht denkbar.

Der Erbbauberechtigte erwirbt das Eigentum am Bauwerk in jedem Falle kraft des ihm an dem Grundstück zustehenden Rechts, dieses als Baugrund zu benutzen. Es gilt im Falle der Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück hinsichtlich des Bauwerks das sogenannte Akzessionsprinzip, das hier zu Gunsten des Erbbauberechtigten anstatt wie sonst zu Gunsten des Grundeigentümers wirkt. Seine folgerichtige Durchführung läßt am deutlichsten die Bestimmung des § 12 Abs. 3 V. O. erkennen, nach welcher das Bauwerk mit dem Erlöschen des Erbbaurechts Bestandteil des Grundstücks, mithin Eigentum des Grundeigentümers wird.

§ 3.

Im Falle der Bestellung des Erbbaurechts an einem unbebauten Grundstück ist Voraussetzung der Bestandteilseigenschaft des Bauwerks, daß es „auf Grund des Erbbaurechts“ errichtet ist. Der bis dahin maßgebende § 95 B. G. B. erforderte, daß das Bauwerk „in Ausübung des Erbbaurechts“ errichtet war. Bewußt und in der Absicht, die unter der Herrschaft des B. G. B. in diesem Punkte bestehenden Zweifel auszuschließen, nimmt die Verordnung von diesem Kriterium Abstand und bedient sich der genannten farblosen, einer weiteren Auslegung

fähigen Wendung. Man wird daher im Sinne der Verordnung jedes Bauwerk als ein auf Grund des Erbbaurechts errichtetes ansehen können, das auf dem belasteten Grundstück errichtet wird aus Anlaß der Belastung des Grundstücks mit dem Erbbaurecht.

Daraus folgt: Auch ein von den Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages abweichend aufgeführter Bau wird wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Selbst Abweichungen wesentlicher Art sind unschädlich, insbesondere auch die Überschreitung des Bauplatzes.

Wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts ist ferner das bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhandene Bauwerk. Hier sind jedoch zwei Fälle zu unterscheiden:

a) das auf dem Grundstück bereits vorhandene Bauwerk ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

b) das Bauwerk gehört zu den sogen. Scheinbestandteilen des Grundstücks, insbesondere zu denjenigen des § 95 Abs. 1 Satz 2 B. G. B.

Im Falle a) wird es mit der Bestellung des Erbbaurechts dessen wesentlicher Bestandteil, nicht hingegen im Falle b).

2. Kapitel.

Das Bauwerk während des Bestehens des Erbbaurechts.

§ 1.

Der Erbbauberechtigte ist ex lege zu einem bestimmten Verhalten bezüglich des Bauwerks nicht verpflichtet. Er kann also, falls es sich um die Bestellung eines Erbbaurechts an einem unbebauten Grundstück handelt, von der Ausführung des Baues überhaupt absehen; falls er sich dazu entschließt, ist ihm die Art der Ausführung völlig überlassen. Er kann mit dem Bauwerk schalten und walten wie es ihm beliebt. Im Falle des Unterganges des Bauwerks ist er nicht verpflichtet, ein neues an seiner Stelle aufzuführen. Beabsichtigen die Parteien eine Bindung des Erbbauberechtigten, so bedarf es einer darauf abzielenden Parteivereinbarung. Diese hat zunächst nur obligatorische Wirkung.

Der § 2 V. O. bestimmt nun in Ziff. 1 u. 2, daß Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über die Errichtung, die Instandhaltung, die Verwendung, die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung zum Inhalt des Erbbaurechts gehören.

§ 2.

Welche rechtliche Bedeutung ist der Zugehörigkeit einer der in § 2 genannten Vereinbarungen zum Inhalt des Erbbaurechts beizulegen? Für diese Frage ist zu unterscheiden zwischen Vereinbarungen, die den Inhalt des Erbbaurechts als eines auf die Benutzung fremden Grund und Bodens gerichteten Rechts näher bestimmen, also dessen Inhalt gestalten, und den übrigen in § 2 V. O. genannten, von ihr als zum Inhalt gehörig bezeichneten Vereinbarungen.

Zur ersten Gruppe gehören lediglich die Vereinbarungen über die Verwendung und die Errichtung des Bauwerks, letztere aber auch nur insoweit, als sie nicht lediglich etwas über eine Pflicht zum Bauen überhaupt besagen. Verletzt der Erbbauberechtigte eine solche Vereinbarung, so kann dem der Grundeigentümer mit der Eigentumsfreiheitsklage (§ 1004 B. G. B.) entgegentreten. Eine Ausnahme hiervon gilt, wenn die Abweichungen vom Vertrage sich nachträglich als notwendig oder doch als dringend geboten erweisen, oder der Eigentümer sich mit der Abweichung einverstanden erklärt.

Der Rechtsnachfolger im Erbbaurecht erwirbt dieses in derselben Gestalt, wie es sein Vorgänger hatte. Folglich stehen dem Grundeigentümer gegen ihn auch die gleichen Rechtsbehelfe zu.

Die übrigen Vereinbarungen des § 2 V. O. binden zunächst die ursprünglichen Erbbaurechtsparteien. Eine Verletzung der aus ihnen sich ergebenden Pflichten löst für den Grundeigentümer den Anspruch auf Erfüllung und Schadensersatz aus. Aus der Zugehörigkeit jener Vereinbarungen zum Inhalt des Erbbaurechts folgt jedoch, daß beim Wechsel der Person des Erbbauberechtigten den neuen Berechtigten die sich aus dem Erbbaurechtsvertrage ergebenden Verpflichtungen treffen, ohne daß es dazu eines besonderen rechtsgeschäftlichen Übertragungsaktes bedürfte. Hinsichtlich bereits in der Person des Vorgängers entstandener aber von diesem nicht erfüllter Ansprüche bleibt dieser verpflichtet,

jedoch kann der Grundeigentümer auch von dem Rechtsnachfolger deren Erfüllung verlangen.

Ist der Grundeigentümer der aus einer solchen Vereinbarung Verpflichtete, so gilt das Gesagte entsprechend.

§ 3.

Die Verordnung zwingt die Erbbaurechtsparteien nicht, ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten in einem die Bestellung des Erbbaurechts begleitenden Vertrage festzulegen. Sie können vielmehr von solchen Abreden, also auch von den in § 2 V. O. genannten, überhaupt absehen. Treffen Sie Vereinbarungen dieser Art, so bleibt es weiter ihnen überlassen, ob sie jenen nur schuldrechtliche Wirkung beilegen, oder sie zum Inhalt des Erbbaurechts erheben und mit jener stärkeren Wirkung ausstatten wollen. In jedem Falle bleibt es ihnen schließlich noch unbenommen, ihre gegenseitigen Verpflichtungen in beschränkte dingliche Rechte wie Dienstbarkeiten und Reallasten einzukleiden, soweit die Natur der Verpflichtung eine solche Verdinglichung zuläßt.

3. Kapitel.

Die Rechtsverhältnisse am Bauwerk beim Erlöschen des Erbbaurechts.

Die Verordnung schafft gegenüber dem B. G. B. zunächst insofern eine wesentliche Vereinfachung der Rechtslage, als es die auflösende Bedingung (vgl. § 1 Abs. 4 V. O.), den Ausschluß im Wege des Aufgebots und den Verzicht (vgl. § 11 V. O.) als Erlöschensgrund ausschließt und endlich auch gem. § 25 V. O. das Erbbaurecht bestehen läßt, wenn es bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist. Als Erlöschensgründe kommen daher lediglich noch in Betracht: 1. Zeitablauf, 2. die rechtsgeschäftliche Aufhebung, 3. die Buchversitzung, 4. die Enteignung des belasteten Grundstücks, 5. der Untergang des Grundstücks.

Unter Ausschaltung aller bis dahin bestehenden Zweifelsfragen hinsichtlich der rechtlichen Schicksale des Bauwerks beim Erlöschen des Erbbaurechts bestimmt § 12 Abs. 3 der V. O., daß die Bestandteile des Erbbaurechts bei dessen Erlöschen Bestandteile des Grundstücks werden. Daraus folgt, daß das Bauwerk mit diesem Zeitpunkt Eigentum des Grundeigentümers wird, aus der Haftung für etwa noch bestehende Erbbaurechtsbelastungen ausscheidet und in die Haftung für die Grundstücksbelastungen eintritt.

Schon vor dem Erlöschen des Erbbaurechts beschränkt sich das Recht des Erbbauberechtigten am Bauwerk. Es wird § 34 V. O. dahin auszulegen sein, daß dem Erbbauberechtigten, wenn das Erlöschen des Erbbaurechts bevorsteht, die Wegnahme des Bauwerks und die Aneignung von Bestandteilen desselben nicht erst vom Zeitpunkt des Erlöschens des Rechts an untersagt ist, sondern bereits vorher, sofern und soweit die Wegnahme oder Aneignungshandlung den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft widerspricht.

4. Kapitel.

Die Rechtsverhältnisse am Bauwerk beim Heimfall des Erbbaurechts.

Der Heimfall ist die gem. § 2 Ziff. 4 V. O. erfolgende Übertragung des Erbbaurechts auf den Grundeigentümer zufolge einer dahingehenden zum Inhalt des Erbbaurechts gemachten Verpflichtung des Erbbauberechtigten. Das Erbbaurecht bleibt in der Person des Grundeigentümers als Eigentümererbbaurecht bestehen. Das Bauwerk wird als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts von dem Heimfall ergriffen. Es gelangt mithin in das Eigentum des Grundeigentümers, bleibt aber wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und haftet insbesondere ausschließlich für die Erbbaurechtsbelastungen weiter.

Auch beim Heimfall unterliegt der Erbbauberechtigte den Beschränkungen des § 34 V. O.

5. Kapitel.

Im Falle des Unterganges des Bauwerks bleiben die Baumittelstücke im Eigentum des Erbbauberechtigten. Das Bauwerk steht ja in jedem Falle in seinem Eigentum. Die Baumittelstücke bleiben auch weiterhin Bestandteile des Erbbaurechts und haften für die Erbbaurechtsbelastungen weiter.